



UN IMMEUBLE PARISIEN FAIT PEAU NEUVE DANS LE XI^E ARRONDISSEMENT

110 rue de la Roquette à Paris 11^e
8 logements et 2 locaux d'activité

LE CONTEXTE



La parcelle se composait d'un bâtiment sur rue datant du 19^e siècle à R+4+combles, comprenant un niveau de sous-sol de plusieurs caves voûtées. Une cour située à l'arrière, d'environ 45 m², était construite sur la quasi-totalité du rez-de-chaussée. Cet immeuble a été confié à la Soreqa, société de requalification des quartiers anciens, dans le cadre d'une concession d'aménagement avec la Ville de Paris, en vue de traiter les îlots et parcelles présentant des caractères d'habitat dégradé.

Lors de son acquisition à l'amiable par la Soreqa, l'ancien hôtel était partiellement vacant, hormis les deux commerces en rez-de-chaussée encore en fonctionnement. Après une phase de diagnostic sur l'état du bâti, elle a étudié les différentes interventions possibles et leur faisabilité, y compris économique et juridique, en prenant l'attache de tous les services concernés : Architectes des Bâtiments de France, Commission du vieux Paris, droit des sols, concessionnaires...

En parallèle, elle a procédé aux travaux de mise en sécurité des lieux, avant de céder l'ensemble à Élogie-Siemp le 13 janvier 2014. L'objectif de cette opération était la réhabilitation de l'immeuble existant afin de réaliser 8 logements sociaux et 2 locaux d'activité, répondant aux normes d'accessibilité actuelles.

LE PROGRAMME

Le bâtiment réhabilité s'élève sur 5 niveaux, dans l'alignement des bâtiments sur rue mitoyens. Un curage intégral des intérieurs, comprenant la dépose de l'escalier existant, a été nécessaire pour reconstituer des plateaux entiers et permettre l'aménagement de logements adaptés aux normes handicapés. Un nouvel escalier ainsi qu'un ascenseur ont été créés côté cour, bordés de part et d'autre par les locaux poubelles et deux roues.

Le traitement architectural des façades distingue façade sur cour et façade sur rue. La façade sur rue respecte quant à elle le caractère actuel du bâtiment dans le panorama parisien, notamment grâce au maintien des fenêtres à croisées à deux battants et du brisis en ardoise. Une touche plus contemporaine est toutefois apportée au rez-de-chaussée, à travers le traitement des devantures des locaux d'activité et de la porte d'entrée.

La nouvelle expression architecturale du bâtiment sur cour s'inspire d'une thématique végétale, dans un esprit art nouveau modernisé. Ce traitement ornemental se remarque sur les panneaux métalliques perforés et laqué en blanc nacré, servant tantôt de fermeture aux baies sur escalier, tantôt de volets dans les logements.

Le sol des parties communes du rez-de-chaussée, qui couvre le hall et la cour, contribue par son dessin à la clarté du cheminement. Le choix d'un grès cérame imprimé en deux modèles formant un dessin en noir et blanc, avec un relevé en stylobate, fait référence aux sols traditionnels des halls parisiens en carreaux de ciment.

Les travaux ont duré 38 mois. Le coût total de l'opération s'élève à 2 427 270 € HT, dont 1 245 440 € HT de travaux.

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

8 logements PLUS

| | |
|-------------------------------|---|
| Une pièce | 3 |
| Trois pièces | 3 |
| Quatre pièces en duplex | 2 |

LES LOYERS (valeur janvier 2017)

Le loyer mensuel hors charges par m² est de 7,75 € pour le PLUS.

LES SURFACES

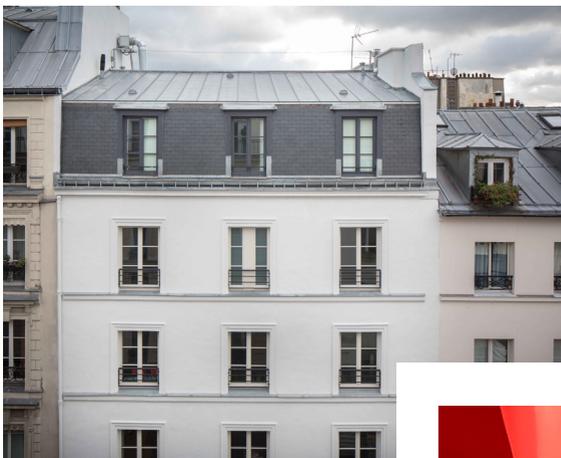
Surface utile du bâtiment : 463 m²
> dont logements : 391 m²
> et locaux d'activité : 72 m²

LE FINANCEMENT

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Subvention Ville de Paris | 1 153 579 € |
| Subvention Action logement | 120 000 € |
| Subvention État | 100 000 € |
| Prêts bancaires | 1 053 021 € |

Total

| | |
|--|-------------|
| | 2 247 270 € |
|--|-------------|



LES PRESTATIONS

Certifications et consommation énergétique

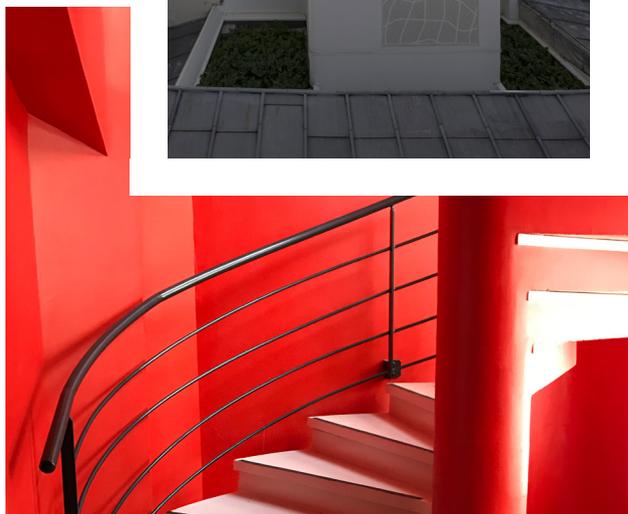
- > Plan Climat de la Ville de Paris
- > Certification Patrimoine Habitat & Environnement
- > Label Effnergie Rénovation
- > Consommation prévisionnelle de l'ordre de 78,80 kWh en énergie primaire/m²/an

Qualités d'usage

- > Chauffage individuel gaz
- > Isolation thermique par l'intérieur
- > Ascenseur
- > Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage et lame d'argon
- > Ventilation par VMC hygroréglable de type B
- > Stores textiles côté rue, volets métalliques coulissants côté cour
- > Sol souple dans les logements excepté les salles d'eau revêtues de mosaïque
- > Local vélos et voitures d'enfants

Qualités environnementales

- > Gestion des déchets par tri sélectif
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques)
- > Éclairage naturel des parties communes complété par des détecteurs de présence



LES INTERVENANTS

Maitre d'ouvrage

Élogie-Siemp

Architectes

Arteo architectures

Entreprise générale

QIVY (ex-SAGA)

Bureau d'études fluides

GEC Ingenierie

Bureau d'études acoustique

ABC Decibel

Bureau de contrôle

BTP Consultants

Coordonnateur SPS

BTP Consultants

Élogie-Siemp, 3^e bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 28 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 490 collaborateurs, Élogie-Siemp, ambitionne de répondre aux objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux et d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

CONTACT

Juliette Zylberg

j.zylberg@elogie-siemp.paris



www.elogie-siemp.paris

  [ElogieSiemp](#)